



## UTJECAJ POVREMENOG STANOVANJA NA SUBURBANIZACIJSKE PROCESSE NA PRIMJERU GRADA KORČULE

Slaven Letica, mag. ing. arch  
Građevinski fakultet  
Sveučilište u Mostaru

**Sažetak:** Kroz međusobnu usporedbu kretanja stambenog fonda (te njegovom rasčlambom na kategoriju povremenog i stalnog stanovanja), demografskih kretanja i planiranja građevinskih područja naselja u periodu od 2001. do 2011. na području Grada Korčule želi se istražiti utjecaj udjela fonda stanova koji služe za povremeno stanovanje u ukupnom stambenom fondu na ukupno kretanje stambenog fonda. U članku se preuzima klasifikacija stanova za povremeno stanovanje iznesena u prvom poglavlju zbornika Kuća pokraj mora [1] te se prema utvrđenoj klasifikaciji, a sukladno podacima iz Popisa stanovništva 2001. [2] i 2011. [3] prikazuje trend kretanja stambenog fonda i njegovih sastavnica. Kroz analizu prostornih planova uređenja Grada Korčule iz 2003. [4], 2008. [5] i 2011. [6] prikazuje se trend širenja građevinskih područja naselja te analiziraju gustoće stanovanja u referentnim godinama. Rad završava potvrdom radne hipoteze kako se na području Grada Korčule kroz vrijeme povećava udio povremenog stanovanja u ukupnom stambenom fondu uslijed primarno turističke aktivnosti te kako povremeno stanovanje ima značajan utjecaj na suburbanizacijski proces u Gradu Korčuli.

**Ključne riječi:** povremeno stanovanje, suburbanizacijski proces, Grad Korčula

## THE INFLUENCE OF TEMPORARY RESIDENCE DWELLINGS ON SUBURBANIZATION PROCESS – SHOW CASE OF KORČULA CITY

**Abstract:** By comparison of total dwellings growth (with its subdivision on permanent and temporary residence dwellings) with demographic growth and urban development area growth in period between 2001. and 2011. in City of Korčula one tries to explore the impact of the ratio of temporary residence dwellings in total dwellings growth and subsequently on suburbanization process that is taking place in Korčula City. Compound temporary residence dwellings is being adopted (both terminologically and methodologically) from the Proceedings Kuća pokraj mora [1] and with collected data from Census 2001. [2] and Census 2011. [3] the total dwellings growth and ratio of temporary residence dwellings within is shown for the selected period. By exploring municipal spatial plans of Korčula City from 2003. [4], 2008. [5] and 2011. [6] residential density and urban development area growth are displayed for selected years. In conclusion one confirms working hypothesis that throughout time ratio of temporary residence in total dwellings growth is increasing due primarily to extensive tourist use and that temporary residence has significant impact on suburbanization process in Korčula City.

**Key words:** temporary residence dwellings, suburbanization process, Korčula City



## 1. UVOD

Grad Korčula (dalje: Korčula) smješten je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji i prostire se na površini od 108,2 km<sup>2</sup> i prema Popisu stanovništva 2011. [3] u njemu živi 5.663 stanovnika. Rad po uzoru na istraživanja prezentirana u zborniku *Kuća pokraj mora* [1] želi pobliže proučiti proces utjecaja povremenog stanovanja na suburbanizacijske procese u Korčuli te za razliku od zbornika [1] koji daje podatke statično u odnosu na Popis stanovništva 2001. [2] prezentirati dinamička kretanja u periodu 2001. do 2011.

Svrha rada je potvrditi na primjeru Korčule radnu hipotezu da u Hrvatskoj, u jadranskoj regiji, u gradovima na obali, s obzirom na relativno mali demografski rast <sup>1</sup> odnosno stagnaciju (prema Popisu stanovništva 2001. [2] u Korčuli je živjelo 5.889 stanovnika, dok prema popisu stanovništva iz 2011. [3] u Korčuli živi 5.663 stanovnika), a u odnosu na rast udjela stanova za povremeno stanovanje u ukupnom stambenom fondu te na relativno malu gustoću stanovanja, povremeno stanovanje ima nezanemariv utjecaj na procese suburbanizacije.

Dodatna svrha rada je na primjeru Korčule testirati odgovarajuću metodu koja će se primijeniti u sklopu šireg istraživanja utjecaja povremenog stanovanja na suburbanizacijske procese u jadranskim gradovima na području Hrvatske.

## 2. POJAM POVREMENOG STANOVANJA

U metodološkim objašnjenjima Popisa stanovništva 2011. [3] stanovi i vrste stanova su popisane prema načinu korištenja: *stanovi namijenjeni stalnom stanovanju (nastanjeni i nenastanjeni), stanovi koji se koriste povremeno (stanovi za odmor i rekreaciju i stanovi koji se koriste u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi) te stanovi u kojima se u trenutku Popisa isključivo obavljala neka djelatnost.*

U metodološkim objašnjenjima [3] dalje se definiraju potkategorije stalnog i povremenog stanovanja kako slijedi:

1. **Nastanjenim stanovima** smatraju se stanovi koji su se u vrijeme Popisa koristili za stalno stanovanje ili za stanovanje i obavljanje djelatnosti jedne ili više osoba.
2. **Nenastanjeni stanovi** jesu stanovi koji se u vrijeme Popisa nisu koristili za stalno stanovanje. U tu skupinu ubrajamo privremeno nenastanjene stanove, napuštene stanove te stanove u kojima su popisane samo privremeno prisutne osobe.
3. Kao **privremeno nenastanjeni stanovi** popisani su novi, još neuseljeni stanovi, stanovi koji su ispražnjeni radi preseljenja ili izvođenja građevinskih radova, stanovi koji su privremeno nenastanjeni jer se trebaju prodati ili iznajmiti te stanovi kućanstava koja žive u drugom stanu na istoj ili drugoj adresi u istome ili drugom naselju, a starim se privremeno ne koriste niti ga iznajmljuju.
4. Kao **napušteni stanovi** popisani su stanovi koji se dulje vrijeme ne koriste jer se vlasnik iselio (ili preselio) u drugo mjesto, a stanom se više ne koristi ni povremeno niti ga iznajmljuje, ili je vlasnik umro, a nasljednici ne iznajmljuju stan niti se njime povremeno koriste (npr. kao kućom za odmor).
5. Kao **stanovi koji se koriste u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi** popisane su stambene prostorije koje odgovaraju definiciji stana, a koriste se samo u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi (kao salaš, pastirska, vinogradarska kuća i sl.).

<sup>1</sup> Iako je u metodološkim objašnjenjima Popisa stanovništva 2011. [3] naglašeno kako Popis stanovništva 2001. [2] nije usporediv s Popisom stanovništva 2011. [3] s obzirom na primjenu donekle različite metodologije odnosno *koncepta prisutnosti* [3] razvidno je, posebice ako se uzmu i sekundarni izvori poput odgovarajućih popisa birača za referentne godine, da demografski prirast na području Grada Korčule stagnira.



6. **Stanovi za odmor i rekreaciju** u svemu odgovaraju definiciji stana, a koriste se isključivo za odmor i rekreaciju, bilo povremeno bilo više mjeseci u godini. U tu skupinu nisu uključeni stanovi koji se isključivo koriste za iznajmljivanje u turističkoj sezoni, nego samo stanovi kojima se vlasnici koriste za svoje potrebe.

7. Kao **stanovi u kojima se isključivo obavlja djelatnost** popisani su stanovi koji u svemu odgovaraju definiciji stana, ali su se u vrijeme Popisa isključivo koristili za obavljanje neke djelatnosti. Pri tome razlikujemo stanove za iznajmljivanje turistima i stanove u kojima se obavljala neka druga djelatnost.

8. **Stanovi za iznajmljivanje turistima** jesu stanovi (kuće ili apartmani) u privatnom vlasništvu građana koji se koriste isključivo za iznajmljivanje turistima.

9. **Stanovi za ostale djelatnosti** jesu stanovi koji se u cjelini koriste za obavljanje neke djelatnosti (npr. odvjetnički ured, stomatološka ordinacija, predstavništvo tvrtke).

Po uzoru na autore Rogića i Zimmermanna [1] ovaj rad uzima prethodno definirane kategorije od 3. do 9., sve kao sastavnice povremenog stanovanja, iako ih popisi stanovništva [2] i [3] ne tretiraju tako. Naime, Rogić i Zimmermann [1] primjerice kod kategorije napušteni stanovi koja prema Popisu stanovništva [2] i [3] potpada u kategoriju stalnog stanovanja spominju kako je klasifikacija u prethodno navedenim popisima više odraz *manjka podataka o vlasnicima, njihovim namjerama ili sposobnostima* nego što navedena kategorija zbilja jest odraz trajnosti stanja pa stoga navode primjere zapuštenih jedinica u ruralnim naseljima, u kojima se bilježi trend njihova kasnijeg obnavljanja u primjerice svrhu turističke djelatnosti. Zaključak je stoga da popis stanovništva daje statičan prikaz u jedinici vremena stanja stambenog fonda. Takav prikaz ne može dati predikciju budućeg korištenja. Stoga je pojam napuštenog stana po mišljenju Rogića i Zimmermanna tek trenutno stanje pojedine nekretnine. Ovaj rad preuzima naprijed rečen metodu.

### 3. KRETANJE STAMBENOG FONDA PREMA NAČINU<sup>2</sup> KORIŠTENJA NA PODRUČJU GRADA KORČULE

U tablici 1 u nastavku dan je prikaz stanova prema načinu korištenja prema metodologiji i podacima Popisa stanovništva 2001. [2] i 2011. [3] dok je u tablici 2. dan je prikaz stanova prema načinu korištenja prema metodologiji iz zbornika Kuća pokraj mora [1], a prema podacima iz Popisa stanovništva 2001. [2] i 2011. [2].

Valja primijetiti kako u Popisu stanovništva iz 2001. [2] nisu dane potkategorije stanova u kojima se isključivo obavlja djelatnost, dok se iz Popisa stanovništva iz 2011. [3] uvode potkategorije *iznajmljivanje turistima* i *ostale djelatnosti*, međutim, iz podataka je vidljivo da udio stanova u kojima se obavljaju ostale djelatnosti je zanemariv (svega 12 jedinica u odnosu na 499 jedinica za iznajmljivanje turistima odnosno svega 809, stoga u tablici 2. radi lakše preglednosti nema potkategorija stanova u kojima se isključivo obavlja djelatnost, jer je pretpostavka da takvi stanovi uglavnom isključivo služe za iznajmljivanje turistima.

Već na prvi pogled iz tablice 2. vidljiv je porast udjela i površine i broja stambenih jedinica za povremeno stanovanje u ukupnom stambenom fondu grada Korčule što je jasno vidljivo međusobnom usporedbom grafova 1. i 3. gdje je prikazan udjel broja stambenih jedinica za povremeno stanovanje u ukupnom stambenom fondu 2001. i 2011. dok usporedbom grafova 2. i 4. vidimo porast udjela i površine jedinica za povremeno stanovanje u ukupnoj površini stambenog fonda Grada Korčule. Tako je razvidno da je 2001. broj povremenih stambenih jedinica činio 41 % stambenog fonda grada Korčule dok 2011. broj jedinica premašuje 50 % odnosno iznosi 52 %. Isti trend bilježi se i kod površine pa tako udio površine jedinica za povremeno stanovanje 2001. iznosi 39 % u ukupnoj površini stambenog fonda grada Korčule, dok 2011. taj udio iznosi 47 %. Iz posljednjeg možemo naslutiti da i prostorni standard jedinica za povremeno stanovanje se izjednačuje s prostornim standardom jedinica za stalno stanovanje (površine jedinica povremenog stanovanja po stanovniku su veće).

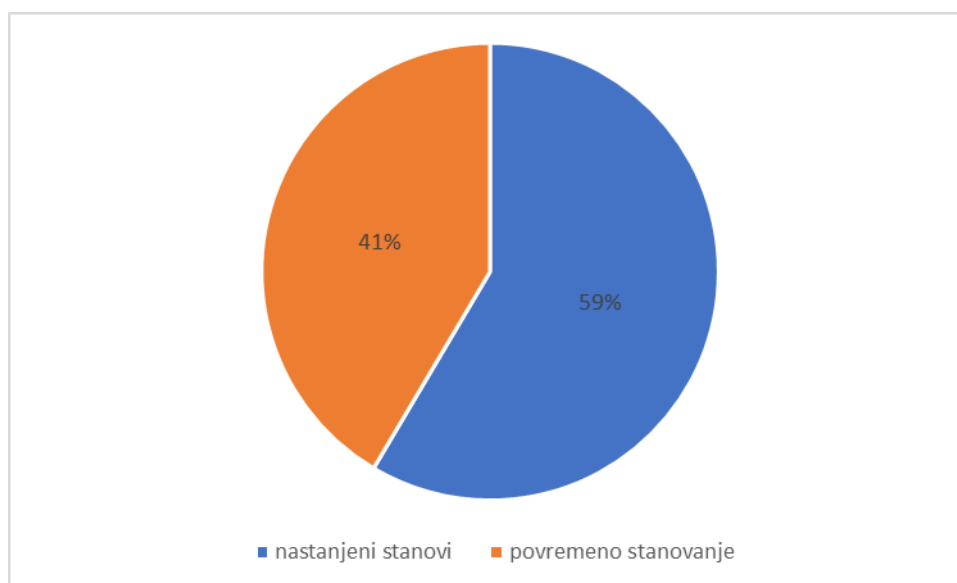


Popis		Ukupan broj stanova	Stanovi za stalno stanovanje				Stanovi koji se koriste povremeno			Stanovi u kojima se isključivo obavlja djelatnost		
			ukupno	nastanjeni stanovi	privremeno nastanjeni stanovi	napušteni stanovi	ukupno	za odmor i rekreaciju	u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi	ukupno	iznajmljivanje turistima	ostale djelatnosti
2001.	br.	3204	2443	1875	435	133	509	507	2	252		
	m <sup>2</sup>	230409	178771	141449	29531	7791	35972	35882	90	15666		
2011.	br.	4202	2874	2008	670	196	817	817	0	511	499	12
	m <sup>2</sup>	313011	222705	164700	44254	13751	60853	60853	0	29453	28644	809

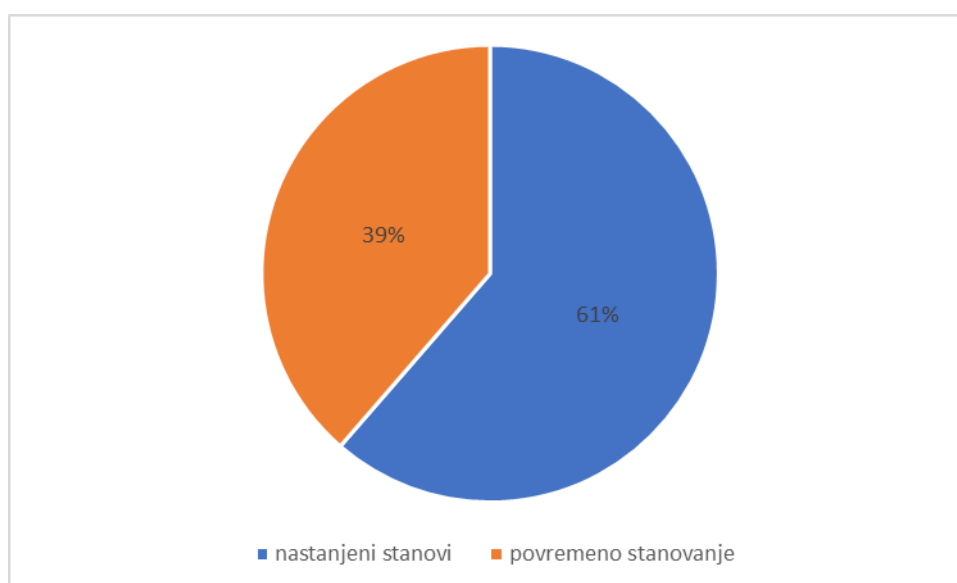
Tablica 1. Usporedni prikaz stanova prema načinu korištenja prema metodologiji i podacima Popisa stanovništva 2001. [2] i 2011. [3]

		Ukupno svi stanovi	Nastanjeni stanovi		Povremeno stanovanje						
			ukupno	nastanjeni stanovi	ukupno	privremeno nastanjeni stanovi	napušteni stanovi	za odmor i rekreaciju	u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi	stanovi u kojima se isključivo obavlja	
2001.	br.	3204	1875	1875	1329	435	133	507	2	252	
	m <sup>2</sup>	230409	141449	141449	88960	29531	7791	35882	90	15666	
2011.	br.	4202	2008	2008	2194	670	196	817	0	511	
	m <sup>2</sup>	313011	164700	164700	148311	44254	13751	60853	0	29453	

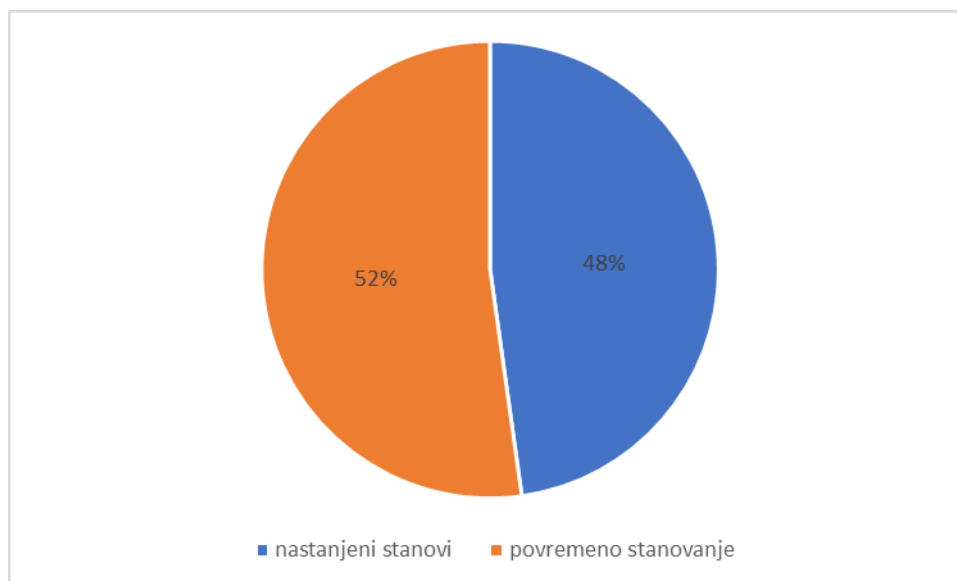
Tablica 2. Usporedni prikaz stanova prema načinu korištenja prema metodologiji i podacima Popisa stanovništva 2001. [2] i 2011. [3]



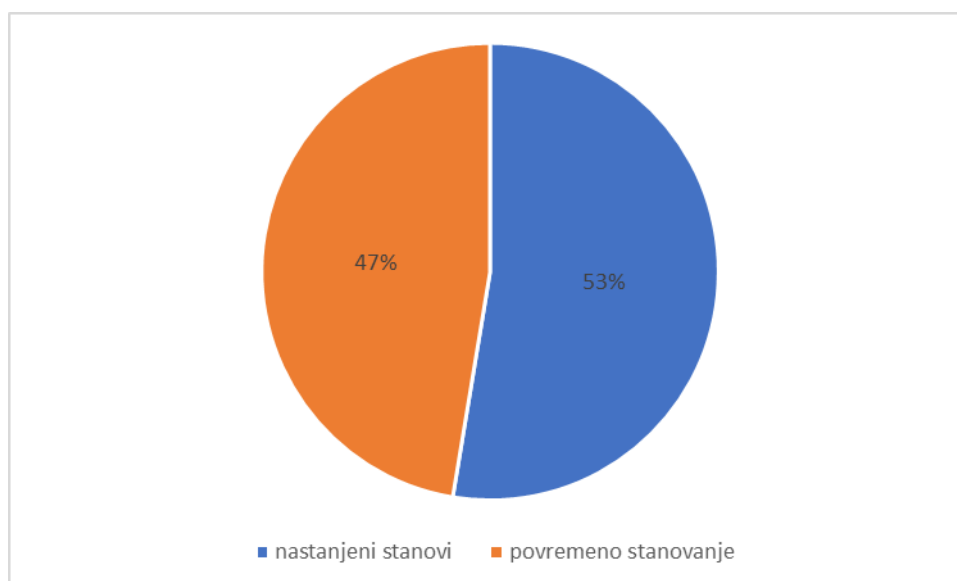
Graf 1. Prikaz udjela jedinica povremenog stanovanja u ukupnom broju stambenih jedinica prema Popisu stanovništva 2001. [2]



Graf 2. Prikaz udjela površine jedinica povremenog stanovanja u ukupnoj površini stambenih jedinica prema Popisu stanovništva 2001. [2]



Graf 3. Prikaz udjela jedinica povremenog stanovanja u ukupnom broju stambenih jedinica prema Popisu stanovništva 2011. [3]



Graf 4. Prikaz udjela površine jedinica povremenog stanovanja u ukupnoj površini stambenih jedinica prema Popisu stanovništva 2011. [3]

U svezi same strukture jedinica povremenog stanovanja iz tablice 3. razvidno je kako upravo kategorije povremenog stanovanja imaju najveće stope rasta i u broju i u površini pa tako najveći porast broja jedinica i površine bilježe stanovi u kojima se isključivo obavlja djelatnost (uglavnom namijenjeni iznajmljivanju turistima). Na drugom mjestu po broju jedinica i trećem po povećanju površine su stanovi za odmor i rekreaciju, dok nije zanemarivo ni povećanje napuštenih stanova. Kao preporuka daljnjem istraživanju, potrebno je ustanoviti geografski na kojim lokalitetima raste broj napuštenih stanova, a na kojima raste broj stanova za isključivo obavljanje djelatnosti i stanova za odmor i rekreaciju. Radna hipoteza koja se tek treba potvrditi u daljnjem istraživanju je da broj napuštenih stanova raste u unutrašnjosti



otoka, dok se broj stanova za odmor i rekreaciju i isključivo bavljenje djelatnošću povećava unutar prostora udaljenosti 1000 m od obalne crte.

Stanovi prema korištenju	broj stambenih jedinica		indeks razlike	površina stambenih jedinica (m <sup>2</sup> )		indeks razlike
	2001.	2011.		2001.	2011.	
Nastanjeni stanovi	1875	2008	6,62%	141449	164700	14,12%
Privremeno nenastanjeni stanovi	435	670	35,07%	29531	44254	33,27%
Napušteni stanovi	133	196	32,14%	7791	13751	43,34%
Stanovi za odmor i rekreaciju	507	817	37,94%	35882	60853	41,03%
Stanovi u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi	2	0	-100,00%	90	0	-100,00%
Stanovi u kojima se isključivo obavlja djelatnost	252	511	50,68%	15666	29453	46,81%

Tablica 3. Usporedni prikaz indeksa razlike stanova prema načinu korištenja

#### 4. GRAĐEVINSKO PODRUČJE GRADA KORČULE U PERIODU 2003. – 2011.

Prostorni plan uređenja Grada Korčule [4] donesen je 2003. godine (dvije godine nakon Popisa stanovništva 2001.). Prema istome na području grada Korčule bilo je planirano ukupno 476,79 ha građevinskog područja naselja<sup>2</sup> od čega se je utvrđeno kao izgrađeni dio 314,32 ha ili 65,92 % ukupnog građevinskog područja naselja. Planirana je tako gustoća stanovanja. S obzirom da je 2001. broj stanovnika iznosio 5889, gustoća stanovanja iznosila je 12,35 stan./ha što se smatra izuzetno niskom gustoćom.

Vlada Republike Hrvatske godine 2004. donijela je Uredbu o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora te je u svrhu zaštite i očuvanja istoga člankom 4. propisala da *ako je izgrađeni dio građevinskog područja manji od 50% od ukupnog građevinskog područja, građevinsko područje mora se smanjiti na 70% postojeće površine* [7]. To je rezultiralo smanjenjem građevinskog područja Grada Korčule 2008. [5] godine na 463,03 ha (pogledati tablicu 4.). Zakonom o prostornom uređenju i gradnji [8] i kasnijim Zakonom o prostornom uređenju [9] nastavljen je ista zaštita zaštićenog obalnog područja mora kao osobito vrijednog prostora od interesa za Republiku Hrvatsku. Međutim, unatoč zakonskim restrikcijama, već izmjenama i dopunama predmetnog plana iz 2011. [6] ukupno građevinsko područje naselja povećano je na 477,99 ha. S obzirom da je 2011. godine prema Popisu stanovništva 2011. [3] u Korčuli živjelo 5663 stanovnika, gustoća stanovanja 2011. iznosila je 11,84 stanovnika / hektaru što je još manje nego u odnosu na 2001. godinu. S obzirom na male gustoće, razvidno je da zakonsko određivanje kapaciteta širenja građevinskog područja naselja na osnovu kriterija izgrađenosti je promašeno te ne dostiže ciljeve postavljene zakonima iz područja prostornog uređenja a to je prije svega zaštita obale, dužobalnog širenja te racionalno i svrhovito gospodarenje prostorom.

<sup>2</sup> Građevinsko područje je područje određeno prostornim planom na kojem je izgrađeno naselje i područje planirano za uređenje, razvoj i proširenje naselja, a sastoji se od građevinskog područja naselja, izdvojenog dijela građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja [9]





Prostorni plan uređenja Grada Korčule 2003.			Usklađenje Prostornog plana uređenja Grada Korčule 2008.			Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Korčule 2011.		
Izgrađeni dio građevinskog područja naselja ukupno (ha)	Izgrađenost %	Građevinsko područje naselja (ha)	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja ukupno (ha)	Izgrađenost %	Građevinsko područje naselja (ha)	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja ukupno (ha)	Izgrađenost %	Građevinsko područje naselja (ha)
314,32	65,92	476,79	330,51	71,38	463,03	338,61	70,84	477,99

Tablica 4. Prikaz kretanja planiranog građevinskog područja naselja Grada Korčule za referentne godine 2003. – 2008. – 2011., izvor Usklađenje Prostornog plana uređenja Grada Korčule [5] i Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Korčule [6]

## 5. ZAKLJUČAK I PREPORUKE ZA DALJNJE ISTRAŽIVANJE

Vidljivo je kako unatoč zakonskim rješenjima građevinsko područje naselja ima trajnu tendenciju širenja. Širenjem građevinskog područja naselja raste pritisak na jedinicu lokalne samouprave kako bi osigurala komunalni standard jednak za sve stanovnike. Navedene gustoće iz 2001. i 2011. pokazuju da su iste izrazito niske te se postavlja pitanje racionalnosti planiranog građevinskog područja naselja s aspekta ekonomičnosti i racionalnog korištenja prostora.

Rad je analizom stambenog fonda ustanovio kako raste udio jedinica povremenog stanovanja u ukupnom stambenom fondu te da su potrebe za gradnjom a time i pritisak na jedinicu lokalne samouprave da širi građevinsko područje naselja ponajviše posljedica želje za realizacijom jedinica povremenog stanovanja odnosno izrazite turističke djelatnosti.

Za daljnje istraživanje potrebno je ustanoviti primjenom istog modela trendove u ostalim jadranskim jedinicama lokalne samouprave, te potvrditi da radna hipoteza postavljena u ovom radu *Pritisak na širenje građevinskog područja naselja i potrebe za gradnjom rezultat je povremenog stanovanja primarno uvjetovanog turizmom, a ne demografskih potreba* vrijedi i za ostale jadranske jedinice lokalne samouprave.

U slučaju potvrde ovakve hipoteze, bit će potrebno preispitati sadašnje zakonske kriterije širenja građevinskih područja koji su zasnovani na promjenjivoj i ne primjenjivoj kategoriji izgrađenosti građevinskog područja.





## LITERATURA

1. Rogić I. Mišetić A. Zimmermann R. (ur.): *Kuća pokraj mora Povremeno stanovanje na hrvatskoj obali*, Institut društvenih znanosti Ivo Pilar, Zagreb, 2006.
2. *Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2001., 31. ožujka 2001.*, Hrvatski zavod za statistiku, Zagreb, preuzeto 29. svibnja 2017., <http://www.dzs.hr/>
3. *Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011.*, Hrvatski zavod za statistiku, Zagreb, preuzeto 29. svibnja 2017., <http://www.dzs.hr/>
4. *Prostorni plan uređenja Grada Korčule*, Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 2003.
5. *Usklađenje Prostornog plana uređenja Grada Korčule*, Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, 2008.
6. *Izmjene i dopune prostornog plana uređenja Grada Korčule*, Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu 2011.
7. *Uredba o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora*, Vlada Republike Hrvatske, Narodne novine 128/2004
8. *Zakon o prostornom uređenju i gradnji*, Hrvatski sabor, Narodne novine 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12, 80/13
9. *Zakon o prostornom uređenju*, Hrvatski sabor, Narodne novine 153/13)